

# 令和3年度 さいたま市分譲マンション実態調査業務(概要版)

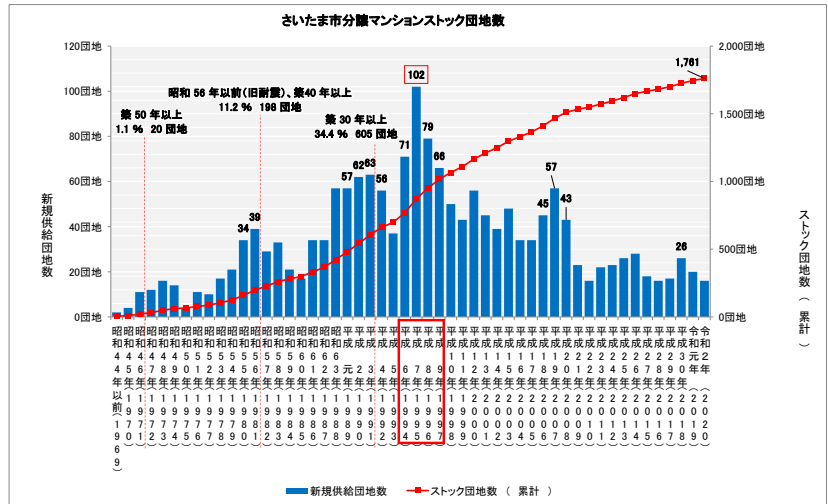
さいたま市内の分譲マンションの概要、管理組合の運営状況等の実態を把握し、分譲マンションの管理施策検討及び(仮称)さいたま市マンション管理適正化推進計画策定のための基礎資料を収集することを目的として実施しました。

## 1 調査概要

### (1)分譲マンションの状況整理

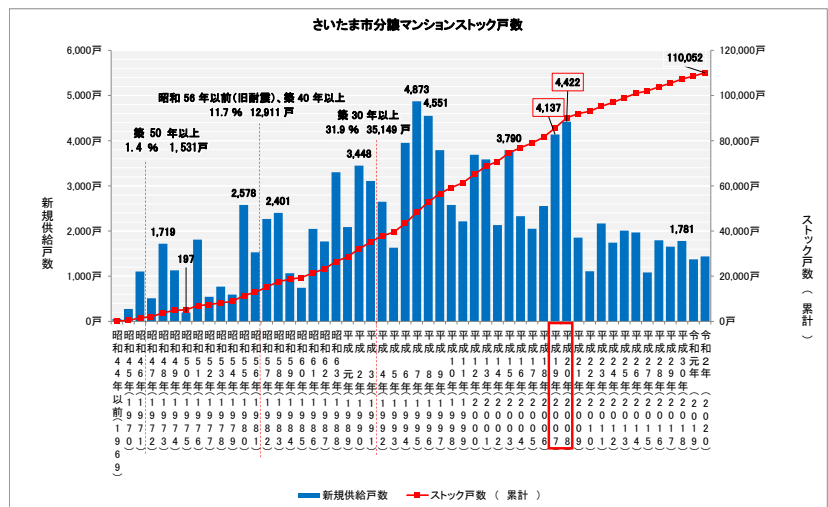
#### □建築年別団地数 (さいたま市マンションデータ R3.1.1 現在、以下「市マンションデータ」)

- 市内の分譲マンション団地数は1,761団地となっています。平成6年から平成9年の間で特に多く、その後は減少傾向にあります。近年では概ね20団地程度の新規供給があり、横ばいとなっています。(市マンションデータ)
- 10年後に想定される築50年超のマンションは198団地、築40年超のマンションは605団地となります。今後年間20団地程度の供給が続くことを想定し試算すると、10年後には、築40年超のマンションは、全体の団地数の約3割を占めることとなります。(市マンションデータ)



#### □建築年別戸数

- 市内の分譲マンション住戸数は110,052戸となっています。概ね団地数の推移と同様の傾向ですが、平成19年から平成20年の新規供給戸数が比較的多くなっており、複数の高層マンションが建築されたことによる影響が大きいと考えられます。(市マンションデータ)



#### □既存調査によるさいたま市分譲マンションの特徴

- 平成30年のさいたま市の住宅総戸数は約54.4万戸となっており、分譲マンションの戸数はその約2割を占めています。(平成30年住宅・土地統計調査)
- 平成30年のさいたま市の分譲マンションの戸数は、埼玉県内分譲マンション総戸数の24.3%を占めています。(平成30年住宅・土地統計調査)
- 平成27年のさいたま市の持ち家・共同住宅における世帯類型別世帯数は、「親と子供の世帯」の割合が50.9%と最も高くなっています。一方で、平成17年から平成27年の割合を比較していくと「親と子供の世帯」の割合は、減少傾向にあり、「単独世帯」の割合が増加傾向にあります。(平成17年、平成22年、平成27年国勢調査)

## (2)市内分譲マンションの管理状況(令和3年度国土交通省より提供を受けた資料より抜粋)

調査対象:さいたま市内分譲マンション 1,796 件  
 調査内容:マンション概要、管理組合の運営状況 等  
 回答率:29.1%

国土交通省より提供を受けた資料より、主な項目の割合を次の表に示します。

マンション管理の適正化に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告を行う判断基準の目安となる項目は表中の●の項目となります。

- ・一部のマンションにおいて「管理組合がない」マンションがあります。
- ・長期修繕計画の策定をしているマンションの割合は 88.5%です。長期修繕計画を策定しているマンションのなかには、計画期間が十分ではないマンションや、定期的な見直しをしていないマンションがあることがわかります。

調査項目		結果
管理組合の運営	・管理組合があると回答した割合	98.5%
	●管理者を選任している割合	95.7%
	●総会を年に一回以上開催している割合	97.4%
管理規約	●管理規約を作成している割合	98.6%
	●管理規約を改正したことがある割合	84.0%
管理組合の経理	●管理費、修繕積立金の区分経理を行っている割合	92.9%
	●修繕積立金を徴収している割合	98.3%
	・修繕積立金を長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた割合	73.5%
長期修繕計画の策定 及び見直し	●長期修繕計画を策定している割合	88.5%
	・長期修繕計画の計画期間が 25 年以上の割合※	79.8%
	・長期修繕計画の計画期間が 30 年以上の割合※	67.7%
	・長期修繕計画の見直しが5年ごとに行われている割合	51.7%

※長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて、長期修繕計画の計画期間は、既存マンションについては25年以上、新築マンションは30年以上となっていましたが、令和3年9月の改訂において、新築マンションと同様に既存マンションも30年かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上となりました。

### (3) マンション管理支援施策の利用状況調査

#### 1) マンション管理相談

- 平成 28 年度から令和 3 年度(2月)までに 72 件のマンションで合計 96 件の相談がありました。
- 相談を行った 72 件のマンションのうち、築年数が 20 年以上のマンションが 84.7% (61 件)を占め、築年の古いマンションからの相談が多い傾向があり、築年の経過とともに管理組合の運営や維持管理上の課題が顕在化していることが伺えます。
- 相談内容は「管理組合に関する事」が最も多く 63.5%、次いで「大規模修繕等に関する事」が 28.1%となっています。

【相談件数別の内容】

(N=96)

内容	件数	割合
居住者間の行為、マナーに関する事	18	18.8 %
建物の不具合に関する事	6	6.3 %
管理組合に関する事	61	63.5 %
管理規約等に関する事	22	22.9 %
管理業者に関する事	19	19.8 %
大規模修繕等に関する事	27	28.1 %
建替えに関する事	3	3.1 %

注)1 件の相談で複数の内容を含む場合があるため、上表の件数の合計は 96 とはなりません。

#### 2) アドバイザー派遣制度(埼玉県事業)

- 平成 30 年度から令和 3 年度(2月)までの派遣マンション数は 48 件、派遣回数は 91 回です。
- 支援内容は、「大規模修繕工事等に関する事」が最も多く、派遣したマンションの 58.3%を占め、次いで、「管理組合・理事会の運営に関する事」が 45.8%を占めています。
- 派遣を受けたマンションの築年数は「40 年～49 年」が最も多く、36.8% (14 件)を占め、次いで「10 年～19 年」が 21.1% (8 件)、「30 年～39 年」が 18.4% (7 件)と続いています。

【派遣マンション別の支援内容】

(N=48)

支援内容	件数	割合
管理組合・理事会の運営に関する事	22	45.8 %
管理規約等に関する事	7	14.6 %
管理業者に関する事	12	25.0 %
管理費等に関する事	9	18.8 %
大規模修繕工事等に関する事	28	58.3 %
建替えに関する事	2	4.2 %

注)1 件のマンションで複数の内容の支援を受けた場合があるため、上表の件数の合計は 48 とはなりません。

#### 3) マンション管理基礎セミナー

- 平成 28 年度から令和元年度までの期間で合計 10 回開催し、参加マンションは延べ 295 件、参加人数は 383 名です。
- 大規模修繕工事をテーマとしたセミナーでの参加マンション数及び参加者数が多くなっており、大規模修繕工事に対する関心の高さや情報提供の要望の高さが伺えます。
- 築年数が「20 年～29 年」のマンションの参加が 31.1% (56 件)を占め最も多くなっていますが、19 年以下のマンションの参加も 20.0% (36 件)を占めており、築年数の浅いマンションへの情報提供も視野にいたしたテーマが求められていると考えられます。

【セミナーのテーマと参加マンション数、参加人数】

開催年度	H28		H29		H30			R1		
	第 1 回	第 2 回	第 1 回	第 2 回	第 1 回	第 2 回	第 3 回	第 1 回	第 2 回	第 3 回
主なテーマ	管理運営/ 管理規約	大規模修繕 工事/ 地震対策	管理運営/ 長期修繕計 画	民泊新法	大規模修繕 工事/管理 会社	再生(建替 え等)	管理運営	大規模修繕 工事	再生(建替 え等)	管理規約等
参加マンション数	26	41	37	38	47	15	22	29	18	22
参加人数	30	51	48	50	66	23	28	40	24	23

## 2 課題の整理

### ① 調査未回答マンションの管理状況の把握

- ・令和3年度の国土交通省によるさいたま市内のマンション管理実態調査の回答率は約3割にとどまっています。このため、市内マンション全体の維持管理状況を把握することが重要と考えられます。

### ② 小規模・築年の古いマンションへの支援

- ・「管理組合がない」「管理規約を作成していない」「修繕積立金を徴収していない」など、支援が必要と考えられるマンションは、小規模で築年の古いマンションに多くみられます。
- ・マンション管理支援施策の利用状況調査から、小規模で築年の古いマンションによる相談会の利用やアドバイザー派遣制度の利用、セミナーの参加が多くなっていることがわかりました。
- ・小規模で築年の古いマンションにおいては、建物の老朽化とともに、区分所有者の高齢化も進行している等、管理組合の自助努力だけでは現状の改善が困難なケースも多いと考えられ、特に重点的な支援を行うことが重要と考えられます。

### ③ 長期修繕計画・大規模修繕工事に対する支援

- ・マンションを長期にわたり良質な住まいとして維持管理するためには、必要な時期に必要な大規模修繕工事を実施していくことが必須となります。
- ・令和3年度の国土交通省によるさいたま市内の実態調査やマンション管理支援施策の利用状況調査から、大規模修繕工事の実施については、築後年数に限らず共通する管理組合の課題となっており、支援策への要望も多いことが明らかとなりました。
- ・長期修繕計画の策定や大規模修繕工事の円滑な実施に対する支援が重要と考えられます。

## 3 施策の方向性

さいたま市の分譲マンションの状況と課題を踏まえ、(仮称)さいたま市マンション管理適正化推進計画の策定を進めていきます。

### 施策の方向性(案)

- ・管理状況の把握
- ・マンションの管理状況に応じた支援
- ・小規模・築年の古いマンションへの支援
- ・長期修繕計画・大規模修繕工事に関する支援
- ・管理組合と行政を結ぶネットワークの構築

## 4 今後の予定

令和4年度 (仮称)さいたま市マンション管理適正化推進計画 策定  
令和5年4月(予定) 管理計画認定制度開始

さいたま市役所 建設局 建築部 住宅政策課 マンション管理支援係  
〒330-9588 埼玉県さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号 TEL 048-829-1518  
令和4年3月